



Bail commercial et défaut d'immatriculation au RCS du locataire

publié le 17/03/2016, vu 8357 fois, Auteur : [Franck AZOULAY](#)

L'article L145-1 du code de commerce prévoit que le statut des baux commerciaux s'applique « soit à un commerçant, soit à un chef d'entreprise immatriculé au registre du commerce et des sociétés, soit à un chef d'une entreprise immatriculée au répertoire des métiers, accomplissant ou non des actes de commerce. »

L'immatriculation du locataire au registre des commerces et des sociétés (RCS) ou au répertoire des métiers constitue dès lors une condition *sine qua non* du droit au statut des baux commerciaux.

Le bailleur d'un local commercial peut à ce titre se prévaloir du défaut d'immatriculation au RCS de son locataire pour mettre fin au contrat de bail et ce, même pendant la procédure en fixation du loyer menée devant le juge des loyers commerciaux.

Cette solution ressort d'un arrêt de la troisième chambre civile de la Cour de cassation en date du 19 novembre 2015.

En l'espèce, la société-locataire d'un local commercial était encore immatriculée à l'adresse de ses anciens locaux. Le bailleur lui a donné congé avec offre de renouvellement. Les parties, qui n'ont pas trouvé d'accord amiable sur le nouveau montant du loyer, ont saisi le juge des loyers commerciaux. Le bailleur a alors signifié à la locataire un acte portant dénégation du statut des baux commerciaux pour défaut d'immatriculation régulière. La locataire a alors assigné la SCI, propriétaire du local commercial, en annulation de cet acte.

La Cour de cassation a soutenu la décision rendue par la cour d'appel et rejeté le pourvoi aux motifs que l'immatriculation au RCS était une condition de l'application du statut des baux commerciaux et que ce défaut d'immatriculation pouvait être invoqué par le bailleur pendant toute la durée de la procédure en fixation du loyer et ce, même s'il en avait connaissance au moment du congé avec offre de renouvellement.

La Cour de cassation a en effet pu estimer que, même si le bailleur avait connaissance du défaut d'immatriculation de son locataire à la date du congé et qu'il ne s'en était pas prévalu à ce moment-là, cela ne caractérisait pas une renonciation de sa part à se prévaloir de l'absence de droit au statut des baux commerciaux.

Je reste à votre entière disposition pour toute action ou information ([en cliquant ici](#)).

Cabinet AZOULAY AVOCATS

Avocats à la Cour

27 bd Malesherbes - 75008 Paris

01 40 39 04 43

contact@azoulay-avocats.com

www.azoulay-avocats.com